UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1273 /QĐ-UBND	*Hưng Yên, ngày 26 tháng 12 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lữ - Kim Động - Ân Thi

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 489/QĐ-TTg ngày 10/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 95/QĐ-TTg ngày 16/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất an ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3353/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2011-2020 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 875/QĐ-UBND ngày 12/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2011-2020 và định hướng đến năm 2030 (Điều chỉnh cục bộ quy hoạch);

Căn cứ Quyết định số 2637/QĐ-UBND ngày 19/11/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Kim Động đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2322/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Ân Thi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông báo số 1854-TB/TU ngày 14/11/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc tiếp nhận tài trợ kinh phí nghiên cứu, khảo sát lập quy hoạch KCN Tiên Lữ - Kim Động - Ân Thi của Công ty cổ phần Xuân Cầu Holdings;

Căn cứ Thông báo số 434/TB-UBND ngày 13/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc tiếp nhận tài trợ kinh phí nghiên cứu, khảo sát, lập Quy hoạch KCN Tiên Lữ - Kim Động - Ân Thi;

Căn cứ Quyết định số 815/QĐ-UBND ngày 08/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lữ - Kim Động - Ân Thi;

Căn cứ Báo cáo số 201-BC/ĐU ngày 24/11/2025 của Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lữ - Kim Động - Ân Thi;

Căn cứ Thông báo số 128-TB/TU ngày 28/11/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lữ - Kim Động - Ân Thi;

Căn cứ Công văn số 18925/BTC-ĐTNN ngày 05/12/2025 của Bộ Tài chính tham gia ý kiến về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lữ - Kim Động - Ân Thi, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Nghị quyết số 800/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên thông qua Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lữ - Kim Động - Ân Thi;

Theo đề nghị của Trưởng Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh tại Tờ trình số 55/TTr-BQL ngày 07/11/2025; Báo cáo số 427/BC-BQL ngày 24/12/2025 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lữ - Kim Động - Ân Thi và Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 386/BC-SXD ngày 17/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lữ - Kim Động - Ân Thi, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên Đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lữ - Kim Động - Ân Thi.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Viện Quy hoạch, Thiết kế và Kiểm định xây dựng.

4. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Phạm vi ranh giới lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Tiên Lữ - Kim Động - Ân Thi thuộc địa bàn quản lý của các xã Hoàng Hoa Thám, Lương Bằng, Hồng Quang, tỉnh Hưng Yên. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Xã Lương Bằng và xã Hồng Quang;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư xã Hoàng Hoa Thám;
- Phía Đông giáp: Khu dân cư và đường tỉnh ĐT.376;
- Phía Tây giáp: Đường nối hai cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và Cầu Giẽ - Ninh Bình.

5. Quy mô đất đai:

- Quy mô diện tích lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Tiên Lữ - Kim Động - Ân Thi khoảng 457,5 ha. Trong đó, giai đoạn 1 khoảng 237,09 ha, giai đoạn 2 khoảng 220,41 ha.

- Dự báo quy mô lao động khoảng: 21.000 người.

- Cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Chức năng lô đất	Diện tích (m^2)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	3.031.344	5	66,26
2	Đất công cộng, dịch vụ Khu công nghiệp	178.346	5	3,89
2.1	*Đất công trình lưu trú*	*66.708*	*5*	*1,46*
2.2	*Đất công cộng, dịch vụ khu công nghiệp khác*	*111.638*	*5*	*2,43*
3	Đất cơ quan (trụ sở lực lượng công an đảm bảo ANTT, PCCC và CNCH)	20.127	5	0,44
4	Đất cây xanh	567.473	-	12,41
5	Sông, kênh mương	211.113	-	4,61
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	60.763	3	1,33
7	Đất giao thông, bãi đỗ xe	505.834	-	11,06
7.1	*Đất bãi đỗ xe*	*31.533*	*3*	*0,69*
7.2	*Đất giao thông*	*474.301*	-	*10,37*
Tổng diện tích lập quy hoạch		**4.575.000**	**-**	**100,00**

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Không gian kiến trúc toàn khu công nghiệp Tiên Lữ - Kim Động - Ân Thi được tổ chức một cách tổng thể theo các tuyến đường giao thông đối ngoại và trục chính của khu công nghiệp; trong đó bố trí các công trình cộng cộng, nhà máy xí nghiệp, hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật... đảm bảo cảnh quan chung, tạo không gian kiến trúc xanh cho khu công nghiệp.

Quy hoạch các khu dịch vụ (ký hiệu DV-01, DV-02, DV-04) với các chức năng gồm: Văn phòng điều hành và các công trình phục vụ quản lý, giáo dục, đào tạo, nghiên cứu, y tế; thể thao, thương mại, văn phòng và lưu trú cho cán bộ chuyên gia. Khu nhà ở lưu trú cho công nhân (ký hiệu DV-03) nằm ở khu vực trung tâm khu công nghiệp, có bán kính phục vụ tốt cho nhu cầu ở, sinh hoạt và đi lại của công nhân KCN.

Các khu đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp được bố trí tiếp giáp các trục giao thông của khu công nghiệp, thiết kế khoảng lùi theo quy định. Không gian kiến trúc được thống nhất trong các lô đất với sự đa dạng tổ hợp của các nhà máy, xí nghiệp. Các nhà máy được tổ chức theo nhiều hình thức đáp ứng yêu cầu công nghệ chuyên ngành.

Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật được bố trí tại lô đất ký hiệu HTKT, trong đó dự kiến: Bố trí các hạng mục trạm cấp nước sạch, khu xử lý

nước thải, trạm biến áp công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường, điểm trung chuyển chất thải rắn; được bố trí đảm bảo cách ly an toàn vệ sinh đối với khu dân cư lân cận khu công nghiệp cũng như với các nhà máy trong khu công nghiệp.

Khu vực xây dựng cơ quan, trụ sở được bố trí tại lô đất ký hiệu CQ, trong đó dự kiến: Bố trí trụ sở làm việc cho lực lượng công an, nhằm đảm bảo công tác an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy (PCCC) và chức năng cứu hộ trong khu công nghiệp.

Cây xanh cách ly khu công nghiệp với khu dân cư, khu nghĩa trang; cây xanh cách ly hành lang đường điện, cây xanh tập trung, hệ thống kênh mương hiện hữu bao quanh khu công nghiệp, kênh làm mới trong khu công nghiệp, kênh hoàn trả phía Tây khu công nghiệp.

Các khu chức năng, không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu công nghiệp thể hiện tại Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (QH-04).

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Giao thông:

- Hệ thống giao thông đối ngoại (ngoài khu công nghiệp):

+ Phía Tây giáp đường nối hai cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và Cầu Giẽ - Ninh Bình, theo quy hoạch có quy mô mặt cắt ngang là 80,0m.

+ Đường tỉnh ĐT.377 hướng Đông - Tây cắt qua khu công nghiệp, theo quy hoạch có quy mô mặt cắt ngang là 66,0m.

- Hệ thống giao thông đối nội:

+ Tuyến đường có mặt cắt 1-1 có lộ giới là 58,0m. Bao gồm: lòng đường rộng 2x11,5m; dải phân cách rộng 23,0m (trong đó: mương rộng 15,0m; dải cây xanh 2x4,0m); vỉa hè bên rộng 2x6,0m.

+ Tuyến đường có mặt cắt 2-2 có lộ giới là 92,4m. Bao gồm: lòng đường rộng 2x11,5m; dải phân cách rộng 57,4m (trong đó: mương rộng 29,2m; dải cây xanh rộng 6,0m; hành lang đường điện 110kv rộng 16,2m; vỉa hè 2x3,0m); vỉa hè rộng 2x6,0m.

+ Tuyến đường có mặt cắt 3-3 có lộ giới là 26,5m. Bao gồm: lòng đường rộng 14,5m; vỉa hè rộng 2x6,0m.

+ Tuyến đường có mặt cắt 4-4 có lộ giới là 20,5m. Bao gồm: lòng đường rộng 14,5m; vỉa hè rộng 6,0m.

+ Tuyến đường có mặt cắt 5-5 có lộ giới là 19,5 m. Bao gồm: lòng đường rộng 11,5m; vỉa hè rộng (6,0 + 2,0)m.

Hệ thống giao thông được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (QH-06).

7.2. San nền, thoát nước mặt:

- San nền: San nền cho dự án được thiết kế theo nguyên tắc phân lô san nền, giới hạn bởi các đường giao thông theo phương pháp đồng mức thiết kế. Cao độ thiết kế san nền: H_{min} = +3.40m, H_{max} = +3.65m.

Phương án san nền và độ dốc san nền được thể hiện chi tiết tại Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật, san nền (QH-07).

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế thoát riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống thoát nước mưa, sau đó thoát ra các tuyến kênh, mương hoàn trả trong khu công nghiệp.

Chiều dài, độ dốc và hướng thoát nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa (QH-08).

7.3. Cấp nước:

Nhu cầu dùng nước sinh hoạt của khu công nghiệp khoảng 12.500 (m^3/ng.đ). Lưu lượng nước dự phòng cho chữa cháy khoảng 2.376m^3.

Nguồn cấp nước cho khu công nghiệp giai được lấy từ nhà máy nước khu vực. Dài hạn xây dựng trạm cấp nước cho khu công nghiệp đảm bảo nhu cầu sử dụng.

Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt, là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do cần thiết tại đầu ra của các trụ cứu hoả là không dưới 10m. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa đảm bảo không lớn hơn 150m.

Mạng lưới cấp nước được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước (QH-10).

7.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Tổng lưu lượng nước thải của dự án khoảng 10.500 (m^3/ng.đ).

Xây dựng trạm xử lý nước thải, công suất khoảng 11.600 m^3/ngày đêm. Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải tại các nhà máy sản xuất được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi đổ vào hệ thống thoát nước thải khu công nghiệp. Nước thải được thu gom về Trạm xử lý nước thải, xử lý đạt tiêu chuẩn được thoát vào hệ thống kênh mương thủy lợi khu vực

Khối lượng rác thải cần thu gom xử lý khoảng 137,25 tấn/ngày đêm. Rác thải được phân loại, thu gom, xử lý theo quy định.

Hệ thống thoát nước thải được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải (QH-09).

7.5. Cấp điện và chiếu sáng:

Tổng công suất cấp điện cho dự án khoảng 115.188 MVA.

Nguồn cấp điện ngắn hạn: Dự kiến lấy từ các đường dây trung thế hiện trạng gần dự án. Để đảm bảo cấp điện ổn định, lâu dài cho khu công nghiệp đầu tư 01 Trạm biến áp 110kV công suất là (2x63)MVA nằm trong khu đất hạ tầng khu công nghiệp.

Hệ thống cấp điện được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện (QH-11).

Điện chiếu sáng đường: Đường có chiều rộng lòng đường 11,5 đến 14,5m bố trí đèn, sử dụng cột thép, bóng Led, khoảng cách giữa các cột đèn chiếu sáng từ 30÷35m.

Hệ thống chiếu sáng được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng (QH-12).

7.6. Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

Hạ tầng mạng cáp ngoại vi viễn thông khu công nghiệp được quy hoạch xây dựng theo dạng hệ thống ngầm, đảm bảo an toàn, đảm bảo mỹ quan. Hệ thống thông tin liên lạc cấp cho khu công nghiệp là hệ thống được ghép nối từ mạng viễn thông của tỉnh. Xây dựng các trạm BTS (sử dụng cho mạng thông tin di động 3G, 4G, 5G). Trạm thu phát sóng bố trí tại khu vực cây xanh, dải phân cách hoặc trên vỉa hè đường tùy từng vị trí đảm bảo tính mỹ quan khu công nghiệp.

Hệ thống thông tin liên lạc được thể hiện chi tiết tại Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc (QH-13).

Điều 2. Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, số liệu về quy mô đất đai, lao động, chỉ tiêu sử dụng đất tại Đồ án quy hoạch; Hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tiên Lữ - Kim Động - Ân Thi đảm bảo thống nhất với nội dung của Quyết định này, trình Sở Xây dựng đóng dấu thẩm định, lưu trữ hồ sơ quy hoạch; phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch; tổ chức cắm mốc giới theo quy hoạch và quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu, nội dung và sự phù hợp với quy định, quy chuẩn và tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị hiện hành như thể hiện tại Báo cáo thẩm định Đồ án quy hoạch phân khu.

Lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt theo quy định pháp luật. Giao Sở Xây dựng theo quy định chức năng, nhiệm vụ, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Khu công nghiệp Tiên Lữ - Kim Động - Ân Thi được duyệt tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh; Chủ tịch UBND xã Hoàng Hoa Thám; Chủ tịch UBND xã Lương Bằng; Chủ tịch UBND xã Hồng Quang và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT1[C.T.H].

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
26/12/2025 09:30:34

Nguyễn Hùng Nam